

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w praktyce notarialnej

1. Uwagi ogólne

Niniejsze opracowanie odnosi się do przepisów ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 20.07.2018 r.¹, w kontekście praktyki notarialnej. Nie pretendując do omówienia całości problematyki zawartej w ww. ustawie, autor koncentruje się na najbardziej praktycznych aspektach związanych z wejściem w życie tej regulacji, w szczególności zaś kwestii nabywania nieruchomości przez cudzoziemców oraz możliwości dokonywania czynności notarialnych w przypadku braku zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, która weszła w życie dnia 5.10.2018 r., stanowi kolejną już w polskim systemie prawnym próbę odejścia od prawa użytkowania wieczystego. Poprzednie zawarte były w (nieobowiązującej już) **ustawie z dnia 4.09.1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności**² oraz również nieobowiązującej – **ustawie z dnia 26.07.2001 r. o nabywaniu przez**

¹ Dz.U. z 2018 r., poz. 1716 (dalej: u.p.u.w. lub ustawa).

² Dz.U. z 2001 r., nr 120, poz. 1299 oraz z 2002 r., nr 113, poz. 984.

użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości³, trzecia wreszcie w **ustawie z dnia 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości⁴**, która to regulacja obowiązuje obecnie, równoległe z ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

2. Zakres przedmiotowy przekształceń

Zakres przedmiotowy przekształceń praw użytkowania wieczystego w prawo własności w trybie omawianej ustawy wyznacza definicja „gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe”, zawarta w art. 2 ust. 2 u.p.u.w., zgodnie z treścią którego „Przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:

- 1) mieszkalnymi jednorodzinnymi lub
- 2) mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub
- 3) o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.”

Ustawodawca przyjął zatem, że kryterium decydującym jest charakter obiektów budowlanych posadowionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, niezależnie od jego przeznaczenia, wynikającego z postanowień miejscowego planu zagospodarowania terenu, decyzji o warunkach zabudowy czy też decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, ponieważ istotny jest realny sposób wykorzystywania gruntu, a nie możliwości jego wykorzystania na przyszłość.

Wzajemna relacja tych trzech grup nieruchomości przedstawia się w ten sposób, że dwie pierwsze stanowią kategorie samodzielne, a trzecia – towarzysząca. Oznacza to w praktyce, że prawa użytkowania wiecz-

³ Dz.U. nr 113, poz. 1209, z 2002 r., nr 113, poz. 984 oraz z 2003 r., nr 3, poz. 24 i nr 64, poz. 592.

⁴ Tekst jedn.: Dz.U. z 2012 r., poz. 83 (dalej: ustawa z 2005 r.).

stego gruntów, których zabudowę stanowią budynki jednorodzinne oraz wielorodzinne (z odpowiednią proporcją lokali mieszkalnych do niemieszkalnych), będą podlegać przekształceniu na mocy przepisów omawianej ustawy, natomiast prawa użytkowania wieczystego zabudowane obiektami budowlanymi towarzyszącymi (garaże i podobne), jedynie wówczas, gdy są posadowione na tej samej nieruchomości co zabudowa mieszkaniowa. W konsekwencji nie będą podlegać przekształceniu grunty stanowiące drogi dojazdowe (wewnętrzne drogi osiedlowe) czy też place zabaw, objęte odrębnymi księgami wieczystymi, a stanowiące przedmiot współużytkowania wieczystego.

Jeśli chodzi o **budynki mieszkalne jednorodzinne**, wskazane w art. 1 ust. 1 pkt 1, to nie ulega wątpliwości, że wobec braku odrębnej definicji tego pojęcia na gruncie ustawy należy przez nie rozumieć budynki zdefiniowane w art. 3 pkt 3a ustawy z dnia 7.07.1994 r. – Prawo budowlane⁵. W praktyce oznacza to, że budynek *de iure* jednorodzinny, może być *de facto* budynkiem dwurodzinnym bądź też budynkiem mieszkalno-usługowym, jeśli obejmować będzie jeden lokal mieszkalny i jeden niemieszkalny, z odpowiednią proporcją części mieszkalnej oraz niemieszkalnej.

Odnosnie do **budynków mieszkalnych wielorodzinnych**, to wobec braku ich definicji ustawowej, zarówno na gruncie omawianej ustawy, jak i prawa budowlanego, przyjąć należy, że są to budynki mieszkalne inne niż jednorodzinne, zdefiniowane w art. 1 pkt 3e pr. bud., a więc *a contrario*, obejmujące potencjalnie co najmniej 3 lokale. Nie wszystkie jednak budynki mieszkalne wielorodzinne będą spełniały kryteria „nieruchomości zabudowanej na cele mieszkaniowe”, ponieważ konieczna jest jeszcze odpowiednia proporcja liczby lokali mieszkalnych do pozostałych, która winna wynosić 1:1. Co istotne, powierzchnia lokali pozostaje tutaj obojętna. Tym samym więc może dojść do sytuacji, w której budynkiem mieszkalnym w rozumieniu ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów będzie budynek, w którym jedynie znikoma część powierzchni będzie zajęta na cele mieszkaniowe, a przeważająca jego część przeznaczona będzie na cele niemieszkalne.

⁵ Tekst jedn.: Dz.U. z 2018 r., poz. 1202 (dalej: pr. bud.).

Kluczowym jednak terminem, którego wykładni należy tutaj dokonać, jest „**lokal**”. Ponieważ ustawodawca nie definiuje go odrębnie na gruncie ustawy, pojęcie to może być rozumiane dwojako. W ujęciu szerokim, jako lokal nadający się do wyodrębnienia, lub też wąsko, jako lokal wyodrębniony wieczystoksięgowo. Wydaje się, że właściwszym będzie przyjęcie ujęcia szerszego, z trzech poniższych powodów. Po pierwsze dlatego, że gdyby ustawodawca chciał ograniczyć je jedynie do lokali wyodrębnionych w sensie wieczystoksięgowym (nieruchomości lokalowe), stosowne sformułowanie znalazłoby się w tekście ustawy. Po drugie dlatego, iż przepis ten zawiera w sobie normę stanowiącą zasadę, a nie wyjątek, zatem nie powinien być interpretowany zawężająco. Po trzecie wreszcie, przyjęcie wąskiego rozumienia lokalu prowadziłoby do skutków sprzecznych z celem ustawy, zawężając zakres jej stosowania, gdyż o przekształceniu danej nieruchomości decydowałby nie jej realny charakter, ale będąca niejednokrotnie kwestią przypadku kolejność wyodrębniania lokali. Za przyjęciem więc szerokiego rozumienia pojęcia lokalu przemawia więc nie tylko wykładnia gramatyczna, ale przede wszystkim argument zakładający racjonalność ustawodawcy.

Jeśli chodzi natomiast o **budynki towarzyszące zabudowie mieszkaniowej** („budynki gospodarcze, garaże, inne obiekty budowlane lub urządzenia budowlane, umożliwiające prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych”), ustawodawca w wyraźny sposób wskazuje tylko dwie ich kategorie, w postaci garaży oraz budynków gospodarczych. Otwarta pozostaje kwestia, jakiego rodzaju inne obiekty budowlane mogą być zakwalifikowane tutaj jako zabudowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej. W szczególności, jak się wydaje, wiele trudności interpretacyjnych będzie rodziło pojęcie „innych budynków niemieszkalnych”, powiązanych przestrzennie i funkcjonalnie z zabudową mieszkaniową, a niebędących budynkami gospodarczymi.

Zakreślone przez ustawodawcę wyłączenia przedmiotowe stosowania ustawy wobec części nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe, które zawarte zostały w art. 3 u.p.u.w., są na tyle precyzyjne oraz wąsko zakrojone (tereny portów i przystani morskich, oraz tereny oddane w użytkowanie na podstawie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości), że, jak się wydaje, nie wymagają szerszego omawiania.

3. Zaświadczenie

W procedurze dokumentowania przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jakie następuje w trybie ustawy, kluczową rolę odgrywają zaświadczenia. Wydaje się, że na gruncie ustawy możemy wyróżnić dwa odrębne rodzaje zaświadczeń: pozytywne ogólne (art. 4 ust. 1) oraz pozytywne szczególne (art. 11), a ponadto na gruncie ogólnych przepisów dotyczących postępowania administracyjnego „zaświadczenie negatywne” (art. 219 k.p.a.). Zaświadczenia są bowiem jedynym dokumentem umożliwiającym ujawnienie przekształcenia w księdze wieczystej, a zarazem zbycie lub obciążenie nieruchomości, jeszcze przed jego dokonaniem.

Zaświadczenie pozytywne ogólne, tj. wydawane w trybie art. 4 ust. 1 u.p.u.w. („Podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, zwane dalej „zaświadczeniem”), jest wystarczającą i zarazem jedyną drogą do stwierdzenia, że dany grunt podpada pod działanie ustawy. Ponieważ zaś przekształcenie następuje z mocy prawa, bez jakiegokolwiek wniosku ze strony użytkowników wieczystych, zaświadczenie nabiera kluczowego znaczenia dla stwierdzenia, czy dany grunt podlegał, czy nie podlegał przekształceniu. Co do zasady wydawane jest ono z urzędu, w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia lub 4 miesięcy, jeśli dniem przekształcenia była data wpisu użytkownika wieczystego w księdze wieczystej po 1.01.2019 – art. 24 ust. 1), ewentualnie w terminie 30 dni, na wniosek właściciela lokalu uzasadniony potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal albo właściciela gruntu uzasadniony potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu (przepis dodany nowelizacją z dnia 6.12.2018). Poza trybem wydawania z urzędu możliwe jest również uzyskanie takiego zaświadczenia na wniosek dotychczasowego użytkownika wieczystego, przy czym wówczas wydawane jest ono w terminie 4 miesięcy od dnia złożenia wniosku – (art. 4 ust. 2 u.p.u.w.). Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na to, że powyższe terminy mają charakter instrukcyjny i jedyną konsekwencją ich przekroczenia może być złożenie przez zainteresowany podmiot skargi na bezczynność organu administracyjnego.

Zaświadczenie pozytywne szczególne przewidziano natomiast w art. 11 u.p.u.w., zgodnie z normą którego: „Nabywca nieruchomości wystę-

puje do właściwego organu w terminie 30 dni od dnia nabycia nieruchomości o wydanie zaświadczenia potwierdzającego wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty. Właściwy organ może wydać to zaświadczenie z urzędu”. Nie posiada ono jednak realnego znaczenia w obrocie nieruchomościami, ponieważ dotyczy wyłącznie wysokości opłat za przekształcenie.

Mimo iż w treści przepisów ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów brak takiego rodzaju zaświadczenia, wydaje się, że można przyjąć, iż obok zaświadczeń pozytywnych mogą pojawić się również „zaświadczenia negatywne”, tj. zaskarżalne postanowienia o odmowie wydania zaświadczenia w trybie art. 4 ust. 1 u.p.u.w., ze względu na brak podstaw do wydania takowego, a więc wykazujące „niepodpadanie” danej nieruchomości pod działanie ustawy – wydawane w trybie art. 219 k.p.a. Mogą być wydawane wyłącznie na wniosek. Warto w tym miejscu zauważyć, że „zaświadczenia” takie mogą okazać się bardzo pomocne w trudnych do rozstrzygnięcia przypadkach, w których potrzebne byłoby urzędowe wykluczenie podpadania danej nieruchomości pod przekształcenie w trybie ustawy. Nie powinny stawać się natomiast regułą w tym sensie, by dla każdej czynności prowadzącej do zbycia lub rozporządzenia prawem użytkowania wieczystego należało wymagać przedkładania takiego „zaświadczenia”.

4. Dzień przekształcenia

Zgodnie z art. 1 ust. 1 u.p.u.w., z dniem 1.01.2019 r. następuje przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności („dzień przekształcenia”). Termin ten nie ma jednak charakteru bezwzględnie obowiązującego w tym sensie, że w szeregu sytuacji przekształcenie może nastąpić później, co będzie miało ogromne znaczenie dla praktyki związanej z obrotem nieruchomościami. Przesunięcie dnia przekształcenia na terminy późniejsze niż 1.01.2019 r. może wiązać się z następującymi okolicznościami:

- 1) mieszanym charakterem gruntu (art. 2 ust. 1),
- 2) nabyciem nieruchomości przez cudzoziemca (art. 2 ust. 2),
- 3) brakiem oddania budynku do użytkowania w momencie wejścia w życie ustawy (art. 13),

4) ustanowieniem lub nabyciem użytkowania wieczystego przed 1.01.2019 r. nieuwjonionym przed ww. datą w księdze wieczystej, o ile wniosek wieczystoksięgowy nie wpłynął do sądu przed 1.01.2019 r. – co jest sytuacją z założenia niemożliwą, ze względu na funkcjonowanie wniosków wieczystoksięgowych składanych w dniu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego (art. 24 ust. 2).

Dwie pierwsze grupy sytuacji wydają się nie budzić większych wątpliwości, warto jednak poświęcić nieco uwagi dwóm ostatnim.

Jeśli chodzi o nieruchomości zabudowane budynkami oddanymi do użytkowania, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania przed dniem 1.01.2019 r., art. 13 u.p.u.w. jest przepisem absolutnie kluczowym dla całej regulacji. Zgodnie z jego treścią: „Jeżeli po dniu 1.01.2019 r. na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym zabudowanym na cele mieszkaniowe, w rozumieniu art. 1 ust. 2 zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, budynek mieszkalny zostanie oddany do użytkowania w rozumieniu ustawy z dnia 7.07.1994 r. – Prawo budowlane, prawo użytkowania wieczystego tego gruntu przekształca się w prawo własności gruntu z dniem **oddania budynku mieszkalnego do użytkowania. Przepis art. 2 ust. 2 stosuje się odpowiednio.** Od jego treści zależy bowiem to, że przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ma charakter mechanizmu stałego, a nie jednorazowej akcji, ograniczającej się do terenów, które były zabudowane na cele mieszkalne w dacie 1.01.2019 r. Nie sposób na obecnym etapie przesądzać ostatecznej wykładni, jaka zostanie nadana powyższemu przepisowi, wydaje się jednak, że zamiarem ustawodawcy było wprowadzenie mechanizmu polegającego na tym, że każdy teren oddany w użytkowanie wieczyste, w tym także niezabudowany w jakikolwiek sposób w momencie wejścia w życie ustawy, będzie podlegał przekształceniu w prawo własności w momencie, w którym zakończony zostanie proces budowy budynku mieszkalnego, w rozumieniu tej regulacji. Dniem przekształcenia będzie bowiem dla takich nieruchomości dzień uprawomocnienia się decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku. Rozwiązanie takie wydaje się najprostsze i najbardziej logiczne, ze względu na to, że dniem przekształcenia czyni pierwszy dzień, w którym przekształcenie stawało się możliwe. Co ciekawe, w przeciwieństwie do budynków „starych”, tj. odda-

nych do użytkowania przed 1.01.2019 r., budynki „nowe”, tj. oddane już po tej dacie, będą musiały być wnoszone zgodnie z obowiązującymi przepisami. W odniesieniu do budynków „starych” nie wprowadzono takiego wymogu, w związku z czym przekształceniu ulegną tereny zabudowane także budynkami wzniesionymi niezgodnie z obowiązującymi przepisami. Pozwoli to jednocześnie poszerzyć zakres przedmiotowy procesu przekształceń oraz jednocześnie uprościć tryb wydawania zaświadczeń, ponieważ w przeciwnym wypadku konieczne byłoby badanie takiej zgodności przed wydaniem zaświadczenia o przekształceniu. Na marginesie warto zauważyć, że tym samym odstąpiono od koncepcji związania dnia przekształcenia z założeniem założenia księgi wieczystej dla ostatniego lokalu wyodrębnianego w ramach danej nieruchomości (rządowy projekt nowelizacji ustawy – numer wykazu prac Rady Ministrów UA043).

Ostatnia wreszcie grupa sytuacji, powodująca teoretycznie opóźnione przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności, stanowi wynik ewidentnego przeoczenia ustawodawcy, który nie dostrzegł, że od 1.07.2016 r., na podstawie art. 92 § 4 pr. o not., wnioski wieczystoksięgowe składane są w dniu, w którym został sporządzony akt notarialny. Tym samym więc sytuacja, w której nabycie nastąpiło przed dniem 1.01.2019 r., a wniosek wieczystoksięgowy o wpis prawa użytkowania wieczystego nie został jeszcze złożony, nie występuje. Oznacza to w praktyce, że art. 24 ust. 2 u.p.u.w będzie przepisem martwym i nie znajdzie zastosowania. Co równie ciekawe, mimo dwóch prób nowelizacji ustawy, w żadnej z nich nie dostrzeżono powyższego problemu.

5. Nowelizacja

Już po wejściu w życie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, lecz jeszcze przed 1.01.2019 r., która to data oznaczać będzie dzień przekształcenia z mocy prawa większości gruntów objętych przepisami tej ustawy, pojawiła się pierwsza rządowa inicjatywa wprowadzenia daleko idących zmian w powyższej ustawie, przy okazji planowanych zmian w ustawie z dnia 20.07.2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (numer wykazu prac Rady Ministrów UA43), która w art. 16 wprowadzić miała szereg daleko idących zmian w ustawie, w szczególności w odniesieniu do wydawania zaświadczeń stwierdzają-

cych przekształcenie oraz momentu przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami nieoddanymi jeszcze do użytkowania. Zgodnie z danymi pochodzącymi ze strony internetowej Rządowego Centrum Legislacji, w momencie oddawania niniejszego komentarza do publikacji, tj. 10.12.2018 r., projekt ten znajdował się na etapie Komitetu Stałego Rady Ministrów, gdzie znalazł się w dniu 21.11.2018 r. Podstawowym, jak się wydaje, założeniem ww. projektu było wprowadzenie zmian mających na celu usunięcie dwóch zagrożeń, jakie zgłaszane były przez uczestników rynku nieruchomości, związanych z wejściem w życie ustawy, a mianowicie problemów technicznych z wydawaniem zaświadczeń i wpisami w księgach wieczystych (zaświadczenia o przekształceniu wydawane miały być w pierwszej kolejności dla ksiąg macierzystych, a dopiero w drugiej – dla ksiąg lokalowych) oraz problematyki pomocy publicznej, gdzie zaproponowano przesunięcie dnia przekształcenia w przypadku nieruchomości z budynkami oddanymi do użytkowania pod 1.01.2019 r. na dzień założenia księgi lokalowej dla ostatniego z wyodrębnianych lokali. Projekt ten nosi obecnie charakter, jak się wydaje, już jedynie historyczny, stąd też w dalszej części opracowania jego rozwiązania nie będą szerzej omawiane.

Ze względu na obszerny charakter ww. projektu, nie byłoby celowe przyspieszanie prac legislacyjnych w ten sposób, by mógł on wejść w życie przed dniem 1.01.2019 r. Zapewne z tego też powodu zdecydowano się na rozwiązanie polegające na przyjęciu nowelizacji omawianej ustawy ograniczającej się jedynie do zmian w ww. regulacji. Stosowny projekt trafił do Sejmu 4.12.2018 r. (druk sejmowy numer 3061), gdzie po bardzo krótkich pracach legislacyjnych został uchwalony dnia 6.12.2018 r. W momencie oddawania niniejszego tekstu do publikacji został przesłany do Senatu. Co warte odnotowania, rozwiązania prawne, zawarte w obu projektach, były opracowywane zupełnie odrębnie i nie mają w praktyce żadnych punktów stykowych, poza skróceniem terminów instrukcyjnych zaświadczeń, potwierdzających dokonanie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Nowelizacja z dnia 6.12.2018 r., będąc regulacją bardzo lakoniczną, ogranicza zakres wprowadzanych zmian do zaledwie ośmiu, zgodnie z poniższym wyliczeniem:

1) w art. 4 ust. 2 i ust. 2a: (terminy wydawania zaświadczeń – odpowiednio 12 miesięcy w przypadku zaświadczeń wydawanych z urzędu, 4 miesięcy w przypadku zaświadczeń wydawanych na wniosek i po wydaniu decyzji zezwalającej na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca oraz 30 dni w przypadku zaświadczeń wydawanych na wniosek w związku z potrzebą zbycia nieruchomości),

2) w art. 4a (postępowanie administracyjne – wskazanie organu wyższego stopnia w postaci wojewody),

3) w art. 5 (postępowanie wieczystoksięgowe – wpis roszczenia o opłatę w księdze lokalowej),

4) w art. 7 (pomoc publiczna – okres wnoszenia opłat przekształceniowych – możliwość wydłużenia go z 20 lat do odpowiednio 99,50 lub 33, w zależności od tego, czy opłata za użytkowanie wieczyste była pobierana jako równowartość 1, 2 czy 3% wartości gruntu),

5) w art. 11 (zaświadczenia o wysokości opłat wydawane nabywcom nieruchomości),

6) w art. 13 (termin na wydanie zaświadczenia na wniosek właściciela),

7) w art. 14 w ust. 1 (dzień udzielenia pomocy publicznej – definicja),

8) w art. 21 (stawka procentowa opłaty rocznej – domniemanie 1%).

Wszystkie powyższe zmiany noszą charakter techniczny, za wyjątkiem zmian dotyczących pomocy publicznej. Najważniejszą z nich jest wprowadzenie możliwości wydłużenia okresu wnoszenia opłaty rocznej na wniosek właściciela gruntu, będącego byłym użytkownikiem wieczystym. Z punktu widzenia jednak obrotu cywilnoprawnego, a w szczególności praktyki notarialnej, zmiany te nie wprowadzają poważniejszych modyfikacji do samego mechanizmu przekształcenia. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na to, że skrócenie ustawowych terminów na wydanie zaświadczenia nie będzie miało istotnego wpływu na ich realny czas wydawania ze względu na dwie okoliczności: instrukcyjny charakter tych terminów oraz techniczne możliwości organów administracyjnych, które zostały obciążone koniecznością sporządzenia ogromnej ilości takich zaświadczeń.

6. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców

Na wstępie warto zaznaczyć, że przepisy ustawy nie wprowadzają żadnych modyfikacji zasad dotyczących nabywania nieruchomości przez cudzoziemców ani też nie wyłączają, ani nie ograniczają stosowania przepisów ww. ustawy w odniesieniu do nabycia prawa własności nieruchomości w wyniku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego. Zgodnie bowiem z treścią art. 2 ust. 2 u.p.u.w. „w przypadku, gdy zgodnie z ustawą z dnia 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców⁶ wymagane jest zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości, przekształcenie następuje z dniem, w którym to zezwolenie stało się ostateczne”, co w trybie art. 4 ust. 1 u.p.u.w. w drodze zaświadczenia potwierdza właściwy w rozumieniu ustawy organ, mając na to 4 miesiące. Oznacza to w praktyce, że przepisy ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców stosować winniśmy w całej rozciągłości. Widać także wyraźnie, że ustawodawca zwraca uwagę na to, iż w niektórych przynajmniej przypadkach skuteczność przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności będzie uzależniona od uprzedniej zgody wydawanej na podstawie ww. ustawy.

Celem udzielenia odpowiedzi na pytanie o zakres ewentualnych zezwoleń na nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców na gruncie omawianej ustawy konieczne byłoby przede wszystkim dokonanie zróżnicowania nieruchomości gruntowych i lokalowych. Bez dokonania takiego rozróżnienia trudno byłoby w ogóle odnieść się do zakresu ewentualnych zezwoleń dotyczących nabycia własności nieruchomości w trybie komentowanej ustawy.

W odniesieniu do **nieruchomości lokalowych** konieczne jest wskazanie na wstępie, że przed dniem 1.01.2019 r. istnieją tylko dwie drogi nabycia nieruchomości lokalowej przez cudzoziemca, niezależnie od tego, czy ma ona charakter mieszkalny czy niemieszkalny, położona jest w strefie nadgranicznej czy też poza nią, oraz czy cudzoziemiec jest obywatelem państwa EOG, czy też nie, mianowicie może być on właścicielem lokalu:

⁶ Dz.U. z 2017 r., poz. 2278 (dalej: u.n.n.c.).

1) po uzyskaniu uprzedniej zgody ministra właściwego do spraw administracji, jeśli nabycie lokalu wymagało uzyskania takiej zgody (na przykład lokal niemieszkalny nabywany przez cudzoziemca spoza EOG w strefie nadgranicznej), bądź

2) bez konieczności uzyskiwania takiej zgody, w sytuacjach wymienionych w art. 8 ust. 1 u.n.n.c. („nie wymaga uzyskania zgody...”)

Nie ulega zatem wątpliwości, że na podstawie przepisów ustawy nie następuje nabycie własności nieruchomości lokalowych, ponieważ prawo użytkowania wieczystego *de lege lata* odnosi się tylko do gruntów. Przedmiotem przekształcenia może być zatem jedynie udział w nieruchomości wspólnej, w postaci prawa współużytkowania wieczystego działki gruntu, na której posadowiony jest budynek, w którym z kolei znajduje się dany lokal. Udział w nieruchomości wspólnej jest zaś prawem akcesoryjnym w stosunku do prawa własności lokalu (art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali), analogicznie jak wkład budowlany jest prawem akcesoryjnym w stosunku do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 17² ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Kwestię akcesoryjności udziału w nieruchomości wspólnej, w przypadku gdy grunt oddany jest w użytkowanie wieczyste, bardzo trafnie oddaje uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 27.06.2013 r., VI ACa 1159/12, zgodnie z którym: „W świetle uregulowania przyjętego w art. 235 k.c. prawo wieczystego użytkowania gruntu jest prawem głównym (ma nadrzędny charakter) w stosunku do prawa własności budynków na gruncie, natomiast z rozwiązania przyjętego w art. 3 ust. 1 u.w.l., które należy interpretować mając na względzie art. 235 § 2 k.c., wynika trójczłonowe powiązanie między własnością lokalu, współwłasnością budynku i współużytkowaniem wieczystym gruntu. Pomiędzy własnością lokalu jako prawem głównym i udziałem w nieruchomości wspólnej jako prawem związanym – zachodzi zależność nadrzędna, natomiast między współwłasnością budynku (prawo związane) i użytkowaniem wieczystym gruntu (prawo główne) – zachodzi zależność podrzędna. W konsekwencji za prawo główne należy uznać prawo własności lokalu, zaś za prawa łącznie z nim związane udział we współwłasności budynku i udział we współużytkowaniu wieczystym zabudowanego gruntu, będącym – jak wskazano – prawem głównym tylko w drugiej, podrzędnej zależności. Innymi słowy, prawo własności lokalu

jest prawem głównym w stosunku do udziału we własności budynku i innych urządzeń (art. 3 ust. 2 u.w.l.), a podrzędnym (związanym) w stosunku do udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu (art. 235 § 2 i 241 k.c.).” Wyraźnie więc widać, że jest to akcesoryjność mająca charakter wtórny i służebny, co należy rozumieć w ten sposób, że może istnieć odrębna własność lokalu bez takiego udziału, nie może jednak zachodzić sytuacja odwrotna. Jak bowiem stwierdził Sąd Najwyższy w tezie uchwały składu 7 sędziów z dnia 25.08.2017 r., III CZP 116/14 „nawet upływ terminu, na który zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego gruntu, nie powoduje wygaśnięcia prawa odrębnej własności lokalu znajdującego się w budynku położonym na tym gruncie.” Jeśli więc może istnieć własność takiego lokalu, dopuszczalne jest również jego zbycie lub obciążenie, mimo że nie jest z nim już związane żadne prawo do gruntu jako podstawy nieruchomości wspólnej. Tym samym więc, na zasadzie *a minori ad maius*, możliwe jest dokonanie czynności prawnej mającej za przedmiot lokal mieszkalny, z którym związany jest udział o nierozstrzygniętym jeszcze charakterze prawnym, a więc po dniu 1.01.2019 r., przed uzyskaniem stosownego zaświadczenia potwierdzającego dokonanie przekształcenia użytkowania wieczystego we własność.

Co niezwykle istotne, w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi mogłoby to oznaczać potencjalnie zablokowanie przekształcenia na okres tak długi, jak uprawomocnienie się takiej decyzji, ponieważ nie można by było dopuścić do sytuacji, w której udziały w tej samej nieruchomości wspólnej, w odniesieniu do części właścicieli lokali stanowią prawo własności, a do części – prawo użytkowania wieczystego. Tym samym sięgamy do źródeł omawianej regulacji, której geneza wiąże się z prostą konstatacją, że brak zgody nawet jednego współużytkownika wieczystego na dokonanie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność praktycznie blokował przekształcenie takiego prawa. Warto jednak zwrócić uwagę na akcesoryjność udziału w nieruchomości wspólnej w stosunku do prawa własności lokalu, oznaczającą w praktyce, że występowanie o wydanie zgody na nabycie takiego udziału jest bezprzedmiotowe, o czym będzie mowa w dalszej części opracowania.

Dodatkowym argumentem potwierdzającym tezę o wyłączeniu udziałów związanych z własnością lokali z obowiązku uzyskiwania zezwolenia

jest treść art. 4 ust. 7 u.p.u.w., zgodnie z którą: „W przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu **zabudowanego budynkiem mieszkalnym jednorodzinny** (podkreślenie – P.M.) w prawo własności tego gruntu na rzecz cudzoziemca zaświadczenie przekazywane jest również ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych, w terminie 7 dni od dnia jego wydania.” Z treści ww. przepisu wynika, że ustawodawca przewidział obowiązek uwzględniania uprzednio wydanego zezwolenia na nabycie nieruchomości w przypadku wydawania każdego zezwolenia, obowiązek jednak przesłania zaświadczenia ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych tylko w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinymi. Tym samym więc nie przewidziano takiego obowiązku w odniesieniu do budynków wielolokalowych, a w konsekwencji – udziałów w nieruchomości wspólnej związanej z odrębną własnością lokali. Ponadto warto zauważyć, że zgodnie z normą zawartą w art. 8a u.n.n.c., nakładającym analogiczny obowiązek na notariuszy, w przypadku „dokonywania czynności notarialnych, na podstawie których notariusz przesyła ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych, w terminie 7 dni od dnia sporządzenia, wypis aktu notarialnego oraz kopię umowy z podpisami notarialnie poświadczonymi, na mocy których **cudzoziemiec nabył nieruchomość** (podkreślenie – P.M.) położoną na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub nabył lub objął udziały, akcje lub ogół praw i obowiązków w spółce handlowej będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej”. Z porównania art. 4 ust. 7 u.p.u.w. i art. 8a u.n.n.c. wynika, że istnieje obowiązek powiadomienia ministra spraw wewnętrznych we wszystkich wypadkach, w jakich dochodziło do nabycia przez cudzoziemca. Tym samym pośrednio ustawodawca wskazuje, że obowiązek uzyskania zezwolenia ogranicza się do samych nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodzinymi. *A contrario* oznacza to w praktyce, że w przypadku nieruchomości lokalowych, a właściwie – udziałów w nieruchomości wspólnej związanej z nieruchomościami lokalowymi, zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wydają się być bezprzedmiotowe.

W konsekwencji, w związku z akcesoryjnym, w stosunku do własności lokalu, charakterem udziału w nieruchomości wspólnej, wydaje się, że występowanie o zgodę na nabycie takiego udziału przez cudzo-

ziemca w trybie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców byłoby w przypadku nieruchomości lokalowych bezprzedmiotowe.

Uzasadnieniem dla takiego stanowiska jest konstatacja, że niezależnie od tego, czy nabycie nieruchomości lokalowej wymagało uprzedniej zgody ministra (strefa nadgraniczna oraz lokale użytkowe inne niż garaże), czy też nie (lokale mieszkalne, lokale garażowe), udział w nieruchomości wspólnej, jako nierozzerwalnie związany z własnością takiego lokalu, był uprzednio objęty bądź zgodą uzyskaną już przez cudzoziemca, bądź też był z takiego obowiązku zwolniony na podstawie art. 8 ust. 1 u.n.n.c.

W przypadku jednak nieruchomości gruntowych (a więc zabudowanych budynkami jednorodzinnymi), konieczne jest zbadanie dwóch dalszych okoliczności, tj. położenia nieruchomości oraz obywatelstwa danego cudzoziemca. Jeśli chodzi o położenie, to konieczne jest ustalenie, **czy dana nieruchomość znajduje się w strefie nadgranicznej**. Jeśli tak, należy pamiętać, że nie stosują się do niej zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia, określone w art. 8 ust. 1 u.n.n.c. – w strefie nadgranicznej nabycie takich nieruchomości będzie wymagało zezwolenia.

Jeśli ustalimy, że dana nieruchomość nie znajduje się w strefie nadgranicznej, następnym elementem do zbadania będzie, czy cudzoziemiec jest obywatelem państwa EOG, czy też nie, ponieważ po upływie okresów przejściowych nabycie nieruchomości przez obywateli takich państw nie wymaga zgody uzyskiwanej w trybie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Jeśli okazałoby się, że nieruchomość położona jest poza strefą nadgraniczną, a nabywca nie jest obywatelem państwa EOG, do rozważenia pozostaje, czy nieruchomość, która ma być przedmiotem nabycia, nie mieści się w którymś z wyjątków od obowiązku uzyskania zezwolenia ministra, określonych w art. 8 ust. 1 ww. ustawy.

Reasumując, w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe, w rozumieniu komentowanej ustawy, ze zgodą na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca będziemy mogli mieć do czynienia w praktyce w odniesieniu do nieruchomości:

- 1) wyłącznie gruntowych zabudowanych budynkami jednorodzinnymi,
- 2) nabywanych przez cudzoziemców niebędących obywatelami państw EOG lub
- 3) nabywanych w strefie nadgranicznej.

Reasumując, zezwolenie na nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców nie będzie konieczne przy przekształceniu prawa użytkowania wieczystego udziałów w działkach gruntu związanych z odrębną własnością lokali, ze względu na zasadę akcesoryjności takich udziałów w nieruchomości wspólnej w stosunku do prawa własności lokalu.

Co warte odnotowania, w odniesieniu do pozostałych nieruchomości podlegających przekształceniu, a więc nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami jednorodzinnymi, ze względu na specyficznie ukształtowany dzień przekształcenia, do momentu uzyskania zaświadczenia o zezwoleniu na nabycie takiej nieruchomości przez cudzoziemca dopuszczalne będzie zbycie lub obciążenie prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu. Dniem przekształcenia bowiem w odniesieniu to takich nieruchomości będzie dzień, w którym zezwolenie takie stanie się ostateczne. Nie ulega zaś wątpliwości, że ze względu na brak modyfikacji przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, zezwolenie takie będzie wydawane jedynie na wniosek cudzoziemca. Oznaczać to będzie w praktyce, że przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w trybie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów będzie odbywać się *de facto* w trybie zbliżonym do ustawy z 2005 r., ponieważ dopiero wniosek o wydanie takiego zezwolenia będzie pozwalał na uruchomienie procesu przekształcenia, które wprawdzie nastąpi z mocy samego prawa, ale jedynie w sytuacji, gdy cudzoziemiec zdecyduje się na złożenie stosownego wniosku o wydanie zezwolenia na nabycie.

7. Brak zaświadczenia o przekształceniu

Z punktu widzenia obrotu cywilnoprawnego skutki wejścia w życie omawianej ustawy będą odczuwalne bardzo mocno w pierwszym okresie jej obowiązywania, kiedy to na skalę masową pojawi się zjawisko niezgodności treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, ze względu na to, że ujawnienie przekształcenia dotychczasowych praw użytkowania wieczystego w prawo własności będzie się odbywało stopniowo i warunkowane będzie nie tylko możliwościami organizacyjnymi sądów wieczystoksięgowych, ale przede wszystkim organów administracyjnych, zobowiązanych do wystawienia ogromnej ilości zaświadczeń

dotyczących przekształcenia. W okresie późniejszym, kiedy przekształcenia te zostaną już ujawnione w księgach wieczystych, nieruchomości takie nie będą różniły się od pozostałych, za wyjątkiem roszczeń o zapłatę opłaty przekształceniowej, ujawnianych w działach trzecich takich ksiąg wieczystych.

W pierwszym jednak okresie obowiązywania ustawy będziemy mieli do czynienia z sytuacją, w której właściciel nieruchomości nabytej w wyniku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego, co do zasady, nie będzie dysponował zaświadczeniem o przekształceniu, ewentualnie będzie dysponował zaświadczeniem, natomiast w księdze wieczystej ujawniona będzie co najwyżej wzmianka o złożonym przez właściwy organ wniosku o wpis prawa własności na podstawie ww. zaświadczenia (które z urzędu będzie trafiać zarówno do sądu wieczystoksięgowego, właściciela nieruchomości, jak i wydziału geodezji właściwego starostwa). Podstawowym pytaniem praktycznym będzie wówczas kwestia możliwości dokonywania czynności notarialnych związanych ze zbyciem lub obciążeniem takich nieruchomości, mimo braku zaświadczenia o ich przekształceniu. Wydaje się, że należałoby przede wszystkim rozróżnić wówczas 4 grupy sytuacji.

- 1) prawa użytkowania wieczystego gruntu przysługujące cudzoziemcom,
- 2) pozostałe nieruchomości zabudowane budynkami jednorodzinnymi,
- 3) nieruchomości lokalowe na rynku pierwotnym,
- 4) nieruchomości lokalowe na rynku wtórnym.

W odniesieniu do pierwszej grupy praw (**prawa użytkowania wieczystego gruntu przysługujące cudzoziemcom**), co wydaje się jedynie pozornie paradoksem, problem braku zaświadczenia nie wystąpi z jednego zasadniczego powodu. Jest nim specyficznie ukształtowany moment przekształcenia, którym jest dzień, w którym decyzja zezwalająca cudzoziemcowi na nabycie nieruchomości stanie się ostateczna. Z całą pewnością nie może być to więc 1.01.2019 r. Oznacza to praktycznie, że do momentu wydania takiej decyzji, a zwłaszcza przed wystąpieniem o wydanie takiego zezwolenia (decyzje takie wydawane są na wniosek), cudzoziemiec z całą pewnością dysponować będzie nadal prawem użytkowania wieczystego gruntu, a nie prawem własności. Tym samym zaświadczenie dotyczące przekształcenia będzie w takim wypadku bez-

przedmiotowe. Sytuacja ta, należy podkreślić, będzie dotyczyła nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi, ponieważ w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych budynkami wielorodzinnymi, a więc praktycznie – nieruchomościami lokalowymi, ze względu na akcesoryjny charakter udziałów w nieruchomości wspólnej, występowanie o zgodę na nabycie takich udziałów będzie bezprzedmiotowe.

W odniesieniu do dwóch kolejnych kategorii nieruchomości (**poza stałe nieruchomości zabudowane budynkami jednorodzinnymi oraz nieruchomości lokalowe na rynku pierwotnym**) nie ulega jednak wątpliwości, że dokonanie jakiegokolwiek czynności notarialnej prowadzącej do zbycia lub obciążenia takiej nieruchomości będzie wymagało uprzedniego wydania zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego w prawo własności. Uzasadnieniem takiego stanowiska jest zmiana przedmiotu czynności: może być to bowiem prawo użytkownika wieczystego lub prawo własności gruntu. Charakter zaś tego prawa decyduje o przedmiocie czynności cywilnoprawnej oraz znajduje odbicie w treści wniosku wieczystoksięgowego, będącego skutkiem dokonania określonej czynności prowadzącej do zbycia lub obciążenia nieruchomości. Tak długo jak nie dysponujemy zaświadczeniem o dokonaniu przekształcenia, nie możemy zatem przesądzać, czy w odniesieniu do konkretnego gruntu miało ono miejsce. Podobnie rzecz przedstawia się w odniesieniu do nieruchomości lokalowych na rynku pierwotnym, a więc do czynności prowadzących do ustanowienia odrębnej własności lokalu, ponieważ niezbędnym elementem takiej czynności jest przypisanie do nowo powstającego lokalu stosownego udziału w nieruchomości wspólnej.

Zupełnie jednak odmiennie sytuacja przedstawia się jednak w odniesieniu do **lokali mieszkalnych na rynku wtórnym**, a więc do takich czynności prawnych, których przedmiotem są już nieruchomości lokalowe, wyodrębnione już uprzednio wieczystoksięgowo. Treścią bowiem zarówno czynności prowadzących do zbycia, jak i obciążenia takich lokali, jest prawo własności lokalu, a nie odrębnie własność lokalu oraz udział w nieruchomości wspólnej. Udział w nieruchomości wspólnej, niezależnie od tego, czy jest udziałem w prawie własności, czy też w prawie użytkownika wieczystego, pozostaje poza treścią czynności cywilnoprawnej oraz poza treścią wniosku wieczystoksięgowego. Akcesoryjność bowiem

udziału w nieruchomości wspólnej, związanego z odrębną własnością nieruchomości lokalowej, powoduje, że nie ma możliwości, by udział taki przy dokonywaniu czynności na przykład pominąć (jak może to mieć miejsce chociażby z udziałem w nieruchomości stanowiącej drogę dojazdową w przypadku nieruchomości gruntowych). Akcesoryjność udziału w nieruchomości wspólnej jest bezdyskusyjna, zarówno w literaturze przedmiotu, jak i orzecznictwie.

Argumentem na obronę tezy o konieczności przedkładania zaświadczeń dotyczących przekształcenia w odniesieniu do każdego rodzaju nieruchomości, w tym również do nieruchomości lokalowych na rynku wtórnym, będzie zapewne treść art. 4 ust. 2 pkt 3 w brzmieniu nadanym przez nowelizację z dnia 6.12.2018 r., zgodnie z brzmieniem którego „na wniosek właściciela lokalu uzasadniony potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal albo właściciela gruntu uzasadniony potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu – w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku”. Z powyższego przepisu odczytać moglibyśmy bowiem sugestię ustawodawcy, jakoby w razie potrzeby dokonania czynności prawnej konieczne było takie zaświadczenie. Wystarczy jednak zwrócić uwagę na specyficznie ukształtowany zakres przedmiotowy nieruchomości, do jakich odwołuje się powyższy przepis, by uzmysłowić sobie, że nie może mieć on decydującego znaczenia w ustalaniu konieczności poprzedzenia dokonania czynności wydaniem stosownego zaświadczenia. Ustawodawca bowiem wymienia w powyższym przepisie dwie kategorie nieruchomości:

- 1) lokal – wówczas z wnioskiem występuje właściciel lokalu,
- 2) grunt – wówczas z wnioskiem występuje właściciel gruntu, o ile wniosek jest uzasadniony koniecznością dokonania czynności **prawnej ustanowienia odrębnej własności lokalu**.

Oznaczałoby to, że powyższą „przyśpieszoną ścieżkę” ustawodawca przewidział jedynie dla części nieruchomości zabudowanych na cele mieszkalne, w postaci nieruchomości lokalowych, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, nie dotyczy ona jednak nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi. Czy oznacza to jednak, że w przypadku tych ostatnich nie jest konieczne przedłożenie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie? Oczywiście, że nie, ponieważ bez takiego zaświadczenia nie jesteśmy w stanie prawidłowo określić przedmiotu

czynności cywilnoprawnej ani sformułować właściwego wniosku wieczystoksięgowego. Przepisowi powyższemu należy zatem przypisywać rolę wyjątku od ogólnej reguły, określającej 4-miesięczny termin na wydanie zaświadczenia w przypadkach, które ustawodawca uznał za niezwykle pilne, a więc związanych zarówno z pierwotnym, jak i wtórnym obrotem nieruchomościami lokalowymi.

8. Podsumowanie

Stosowanie przepisów ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 20.07.2018 r. będzie z całą pewnością rodziło liczne wątpliwości praktyczne. W obrocie cywilnoprawnym będą się one wiązały głównie z dwoma kwestiami: koniecznością uzyskiwania zezwoleń na nabycie nieruchomości przez cudzoziemców oraz ewentualną możliwością dokonywania czynności notarialnych mimo braku zaświadczenia o przekształceniu.

Jak wynika to z argumentacji przytoczonej w niniejszym opracowaniu, **w odniesieniu do nabywania nieruchomości przez cudzoziemców**, w przypadku nieruchomości lokalowych kwestia zgód na nabycie nieruchomości dla cudzoziemców wydaje się być bezprzedmiotowa, ze względu na akcesoryjny charakter udziałów w nieruchomości wspólnej w stosunku do prawa własności lokalu. Ponadto, w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi, kwestia dokonywania czynności mających za przedmiot takie nieruchomości przedstawia się zupełnie inaczej w przypadku cudzoziemców niż obywateli polskich. W przypadku bowiem cudzoziemców, jak najbardziej dopuszczalne jest dokonywanie czynności notarialnych bez zaświadczenia, dotyczących prawa użytkowania wieczystego takich nieruchomości, ze względu na przesunięty w czasie moment przekształcenia, który następuje dopiero po wydaniu decyzji zezwalającej cudzoziemcowi na nabycie prawa własności takiej nieruchomości.

Odnośnie natomiast do nieruchomości nabywanych przez obywateli polskich, bez przedłożenia zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, z przyczyn wskazanych szczegółowo powyżej, wśród których na pierwsze miejsce wysuwa się

akcesoryjność udziału w nieruchomości wspólnej, w stosunku do prawa własności lokalu, za dopuszczalne uznać można jedynie dokonywanie czynności notarialnych mających za przedmiot już wyodrębnione nieruchomości lokalowe (rynek wtórny).

Dr Piotr Marquardt – notariusz w Katowicach, wykładowca na aplikacji notarialnej i radcowskiej.